

SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, vingt et un novembre à vingt et une heures, le Conseil municipal de la ville de Saint-Elix le Château, régulièrement convoqué le 15/11/2022, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur DEPREZ François, Maire.

PRESENTS : DEPREZ François – LUCBERNET LAVIGNE Sandrine - AKA Alain - GROS André – – DUBREUIL Brigitte -- ABADIE Laurent - TROUILLET Gwendoline – PIALAT Alain – PARIS René -- BARAS Philippe - MARTINS Olivier - DOYEN CHAPPE Magali - COLAS MARTIN Gaëlle.

EXCUSES : AUTIGEON DURAND Emmanuelle – MARTINEZ Harold.

SECRETAIRE DE SEANCE : DUBREUIL Brigitte.

Approbation du compte rendu de la précédente réunion du Conseil Municipal du 09/11/2022 : unanimité

APPROBATION DE LA REVISION DU PLU **N° 2022 51**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L.153-21 et L. 153-22 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2017 ayant prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le débat en conseil municipal en date du 14 octobre 2019 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2021 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées et autres Personnes Publiques Consultées (PPA-PPC), sur le projet de PLU arrêté, envoyée le 8 ou 10 juillet 2022, ayant abouti à :

- Un avis favorable avec remarques simples ou sans remarque particulière pour :
 - RTE le 7 septembre 2021 ;
 - Réseau 31, précisant que le zonage d'assainissement sera à actualiser ;
 - SDEHG, le 29 juillet 2021, sans remarque ;
 - SIECT, le 12 octobre 2021, avec une information sur la desserte ;
 - Le Centre national de la propriété forestière (CNPF), le 27 juillet 2021 ;
 - Le conseil départemental, le 20 septembre 2021, avec observations sur les accès et aménagements de voirie des OAP et les noms des routes départementales sur le règlement graphique.
- Un avis favorable du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Sud Toulousain en charge du SCOT, en date du 5 octobre 2021, sans prescriptions mais avec quelques observations et remarques concernant principalement l'intégration des gravières ;
- Un avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 5 octobre 2021 :
 - Favorable sur l'économie générale du PLU, avec des réserves concernant l'analyse et justification de la consommation d'espace, la prise en compte des corridors écologiques et boisements, et la suppression de la zone AU0 « Le Communal », et la recommandation de réduire les possibilités de construire en secteur Np (château) ;
 - Favorable pour le secteur Na, dédié aux activités économiques isolées avec recommandation de réduire les possibilités de construction ;
 - Défavorable pour les secteurs Ner (photovoltaïque), Ng (gravières) et Nh (quartiers Borios et Terré), au motif que l'outil n'est pas adapté ;
 - Défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes aux habitations existantes en zones A et N.

- Un avis défavorable de la chambre d'agriculture en date du 23 septembre 2021 demandant la prise en compte de l'ensemble des observations formulées, notamment :
 - Compléments au diagnostic agricole, à l'analyse de la consommation d'espace par les gravières et sur le potentiel de densification ;
 - Réduction des objectifs de croissance et suppression de la zone AU0 du Communal ;
 - Reclassement en zone Agricole d'espaces qui ont été préservés en zone N pour motif écologique ou paysager ;
 - Reclassement des secteurs Nh en secteur spécifique de la zone U ;
 - Ajustement des secteurs Np et Ng.
- Un avis des services de l'Etat en date du 12 octobre 2021, précisant qu'un effort notable a été fait pour tendre vers une gestion économe de l'espace, favorable sous réserve que les modifications demandées soient prises en compte :
 - Reclassement en zone N d'une des deux zones AU0 ;
 - Reclassement en zone U spécifique des secteurs L'Auberge, Terré et Barrios ;
 - Identification des corridors écologiques et classement des espaces boisés ;
 - Ajustement du règlement, notamment zones A et N et risque inondation.
- Un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 12 octobre 2021, demandant des compléments à l'évaluation environnementale, notamment sur les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat, économique, des carrières et du parc photovoltaïque, et la préservation de la trame verte et bleue communale.
- Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées et consultées (Conseil régional Occitanie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Chambre de commerce et d'industrie, Communauté de communes Cœur de Garonne) n'ayant pas répondu à la consultation.

Vu l'arrêté du maire en date du 4 janvier 2022 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal, du 1^{er} février au 4 mars 2022 ;

Vu les **observations du public** concernant la révision du PLU émises pendant l'enquête et notamment :

- Demande de classement en zone constructible des parcelles C53 et C55 ;
- Demande du maintien d'au moins une partie de la parcelle A 944 en constructible ;
- Demande de modifications des règles de la zone AUc : réduire l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques de 10 m à 6 m pour faciliter l'aménagement de la zone (du moins par rapport au chemin de Soulé).

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 30 mars 2022 et complété en date du 15 avril 2022 donnant un avis favorable au projet de PLU, avec 3 réserves et 6 recommandations :

- Réserve 1 : Création d'une zone urbaine sur les hameaux de Terré, Borios, et éventuellement L'auberge, en adoptant un règlement permettant d'y limiter de façon stricte les nouvelles constructions pour répondre aux orientations définies dans le PADD ;
- Réserve 2 : Adapter le règlement graphique pour apporter les précisions supplémentaires concernant la dénomination des voies départementales, le nom de cours d'eau concernés par un recul des constructions de 10 m, en compléter la légende concernant la zone Np ;
- Réserve 3 : Adapter le zonage afin de respecter l'autorisation de construire accordée à la création d'une centrale photovoltaïque sur le lac du Vignoble ;
- Recommandation 1 : Etudier la pertinence d'une adaptation du zonage ou du règlement écrit afin de permettre l'accueil d'une structure destinée aux personnes à mobilité réduite ;
- Recommandation 2 : Compléter, dans les annexes, le plan relatif à la distribution d'eau potable ;
- Recommandation 3 : Adopter une OAP concernant la zone AU0 des Baylous avant de permettre son ouverture à l'urbanisation ;
- Recommandation 4 : Etudier les dispositions qui permettraient de raccorder la zone d'urbanisation future AUc au réseau de collecte des eaux usées ;
- Recommandation 5 : Apprécier la pertinence d'une adaptation du zonage concernant les demandes de constructibilité présentées sur des parcelles limitrophes des zones urbaines du PLU révisé ;
- Recommandation 6 : Mettre à jour le plan cadastral sur lequel est présenté le règlement graphique du PLU.

Monsieur le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du PLU** et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA-PPC, aux observations du public lors de l'enquête et aux réserves et recommandations du commissaire enquêteur, les réponses telles que présentées et expliquées dans les trois notes annexées à la présente délibération, qui détaillent également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Considérant qu'il est nécessaire de répondre favorablement à la réserve 3 du commissaire enquêteur, et de tenir compte de l'autorisation accordée par l'Etat à la création d'une centrale photovoltaïque sur le lac du Vignoble, même si le Conseil Municipal souhaitait privilégier un autre site pour l'implantation de photovoltaïque, comme il l'avait fait apparaître dans le PLU arrêté le 29 juin 2021 ;

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques et observations des PPA-PPC et des réserves et recommandations du commissaire enquêteur entraîne comme **principales modifications du dossier de PLU** :

- Sur le **rapport de présentation** :
 - Compléments au diagnostic agricole, à l'analyse de la consommation d'espace et du potentiel de densification, à l'évaluation environnementale, aux justifications du projet, précisions sur les projets sur les gravières et pour leur réhabilitation ;
 - Mise à jour en fonction des changements effectués
- Sur les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** :
 - Suppression de l'OAP secteur 3 Le Communal ;
 - Précisions sur l'aménagement et augmentation mesurée de la densité pour permettre 3 – 4 logements supplémentaires sur le secteur 1 - Bourg ancien ;
 - Ajout d'une OAP thématique Trame verte et bleue (TVB).
- Sur le **règlement graphique** :
 - Rectification des limites de la zone inondable et de la distinction d'aléa ;
 - Ajout de la dénomination des voies départementales, des noms de cours d'eau concernés par un recul des constructions de 10 m, et rectification de la légende ;
 - Reclassement en zone Agricole du secteur AU0 Le Communal ;
 - Reclassement des secteurs Borios, Terré et Auberge en zone Urbaine stricte Us (zone nouvellement créée) n'autorisant pas de nouvelles habitations, en raison notamment de la saturation du réseau d'eau potable et de la sensibilité environnementale ou paysagère ;
 - Réduction de la zone UC sur la parcelle n° 2324, chemin des Barrières, pour se limiter à l'autorisation d'urbanisme accordée ;
 - Classement en zone UC d'une partie des parcelles C55 et A 944 ;
 - Réduction de la zone Ng du Vignoble en fonction des autorisations d'exploiter existantes, au profit de la zone Agricole ;
 - Ajustement de la zone Ner aux projets photovoltaïques : classement en zone Ner de l'emprise de l'autorisation délivrée et réadaptation de celle du Lac du Pichet au nouveau projet déposé, avec reclassement en zone N des parties non concernées ;
 - Identification pour le changement de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) de deux bâtiments dans le secteur de l'Elysée.
- Sur le **règlement écrit** :
 - Ajustement des dispositions générales et compléments au règlement des zones A et N concernant le risque inondation avec distinction des aléas faible à moyen et fort ;
 - Précision sur la nécessaire compatibilité des projets avec l'OAP thématique TVB ;
 - Création d'une zone urbaine stricte Us qui reprend l'essentiel des règles du secteur Nh supprimé, avec hauteur maximale des annexes de 4m à la sablière ou à l'acrotère (au lieu de hauteur totale) ;
 - Réduction de l'emprise au sol maximale en secteur Na, qui passe à 5% au lieu de 15% ;
 - Reprise du règlement du secteur Np (château) afin de n'y autoriser aucune construction mais uniquement des aménagements.
 - Pour le secteur AUc, passage de 10 m à 6 m de recul minimum de la limite d'emprise du chemin de Soule, et augmentation de l'emprise au sol maximale à 20% au lieu de 15%.

- Sur les **annexes** : ajout du plan du réseau d'eau potable et du nouveau schéma d'assainissement.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide (par 12 voix POUR et une ABSTENTION) :

- **D'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme**, tel qu'il est annexé à cette délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- et sa transmission à Monsieur le Sous-préfet de Muret.

Elle sera, en outre, publiée sur le site Internet de la commune.

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Conformément à l'article R.153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessous

Le secrétaire de séance



Le Maire,

